VARBERGS KOMMUN

Dnr: SBK 2019–689

Lokaliseringsstudie

Detaljplan för del av Trönningenäs 5:29 m.fl. etapp C2 och C3

Trönningenäs, Varbergs kommun

Upprättad 2025-01-16

Innehåll

Inledning 3
Syfte 3
Bakgrund 3
Förutsättningar 4
Nationella riktlinjer 4
Miljökvalitetsmål 4
Plan- och bygglagen 4
Miljöbalken 5
Brukningsvärd jordbruksmark 5
Väsentligt samhällsintresse 5
Kommunala riktlinjer 6
Översiktsplan 6
Fördjupad översiktsplan för stadsområdet 6
Planprogram 8
Bostadsförsörjning 8
Exploatering av jordbruksmark 9
Alternativa lokaliseringar 9
Föreslaget planområde 10
Alternativ lokalisering 1 11
Alternativ lokalisering 2 11
Alternativ lokalisering 3 12
Alternativ lokalisering 4 12
Alternativ lokalisering 5 12
Alternativ lokalisering 6 13
Bedömning 14
Brukningsvärd jordbruksmark 14
Väsentligt samhällsintresse 15
Alternativa lokaliseringar 15
Slutlig bedömning 16

Inledning

Varbergs kommun är en attraktiv kuststad som är i kraftig tillväxt. Kommunens attraktivitet som bostadskommun hotas att försvagas om inte behovet av utbyggnad i anslutning till staden och dess tätorter och därmed förtätning och tillväxt kan tillgodoses på landsbygden. Utvecklingen i staden förespråkas längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där det eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser samt goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att redogöra för de ställningstagande som gjorts till grund för detaljplaneförslagets lokalisering. Lokaliseringsstudien ska även visa att det aktuella behovet av bebyggelse inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark samt att förslaget är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av friliggande villor inom del av fastigheten Trönningenäs 5:29, i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Planen syftar även till att säkerställa kopplingar (gång- och cykel) till en sammanhängande grönstruktur för Trönningenäs i stort vilket möjliggör för säkra passager via planområdet mellan olika målpunkter.

Planområdets avgränsning

Förutsättningar

Nationella riktlinjer

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål, där ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” som har direkt koppling till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är:

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Ett annat miljömål är ”God bebyggd miljö” som definieras enligt nedan:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Det finns flera utmaningar i arbetet med att uppnå de olika miljömålen. För odlingslandskapet handlar det om att utvecklas för att bevara natur- och kulturvärden samtidigt som det måste vara möjligt att bedriva jordbruk på ett rationellt och konkurrenskraftigt sätt.

Den goda bebyggda miljön har utmaningar i att Sverige har en ökande befolkning. För att tillgodose bostadsbehovet ses den täta staden ofta som lösningen för många miljöproblem som till exempel minskat i anspråkstagande av jordbruksmark, minskad energianvändning och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur. Den täta staden innebär dock att konflikter kopplade till bland annat luftförorening, buller och ekosystemtjänster riskerar att uppstå när kommuner försöker exploatera i centrala lägen och längs trafikleder.

Även andra miljökvalitetsmål som Levande sjöar och vattendrag, Myllrande våtmarker, Ett rikt växt- och djurliv och Levande skogar kan påverkas av exploatering. Det finns därmed ibland en konflikt mellan olika miljömål när man behöver prioritera mellan områden. En god plan för exploatering och för hur man ska prioritera och undvika största ingrepp är därför viktig för att nå hela generationsmålet.

Plan- och bygglagen

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen kring den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av

jordbruksmark. I den mån brukningsvärd jordbruksmark ändå tas i anspråk ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen.

Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljö- och naturvärden.

Miljöbalken

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt Miljöbalken 3 kap 1 § skall mark- och vattenområden ges den användning som det är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § är jord-och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmark i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukats, oavsett om och hur den brukats, är brukningsvärd i lagens mening.

Det gjordes en nationell klassificering under 1970-talet, s k åkergraderingar, för att bedöma jordbruksmarkens avkastningsförmåga och därmed dess betydelse för jordbruket. Dessa klassificeringar bedöms inte ha så stor betydelse längre eftersom jordbruket på många sätt har förändrats sedan dess. I stället är det lämpligare att föra ett resonemang kring markens värde för jordbruket. Värdet kan mätas utifrån dess areal, dess geometriska form som påverkar hur lätt den är att bruka, samt närhet till andra funktioner som kan vara av betydelse för jordbruket, exempelvis brukningscentrum (gård/ekonomibyggnader) och djurhållning.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste en exploatering vara av ett väsentligt samhällsintresse för att jordbruksmark ska tas i anspråk.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånden med tillhörande offentlig service är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan-och bygglagen (SFS 2010:900).

Bostadsbeståndets utveckling med syftet att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till (SFS 2000:1383). Markens användning och beskaffenhet skall ställas i förhållande till miljöbalkens (SFS 1998:808) mål. Bostadsförsörjningen, är ett väsentligt samhällsintresse, där varje kommun enligt lag (2000:1383) ska ta fram riktlinjer för att på längre sikt kunna planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska

vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunala riktlinjer

Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP2010) anges att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering. Översiktsplanen har vägt intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder och anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

I *Underlag för aktualitetsprövning av Varbergs kommuns översiktsplan* 2017-11-22 lyfts vikten av kommunens jordbruksmark fram ytterligare:

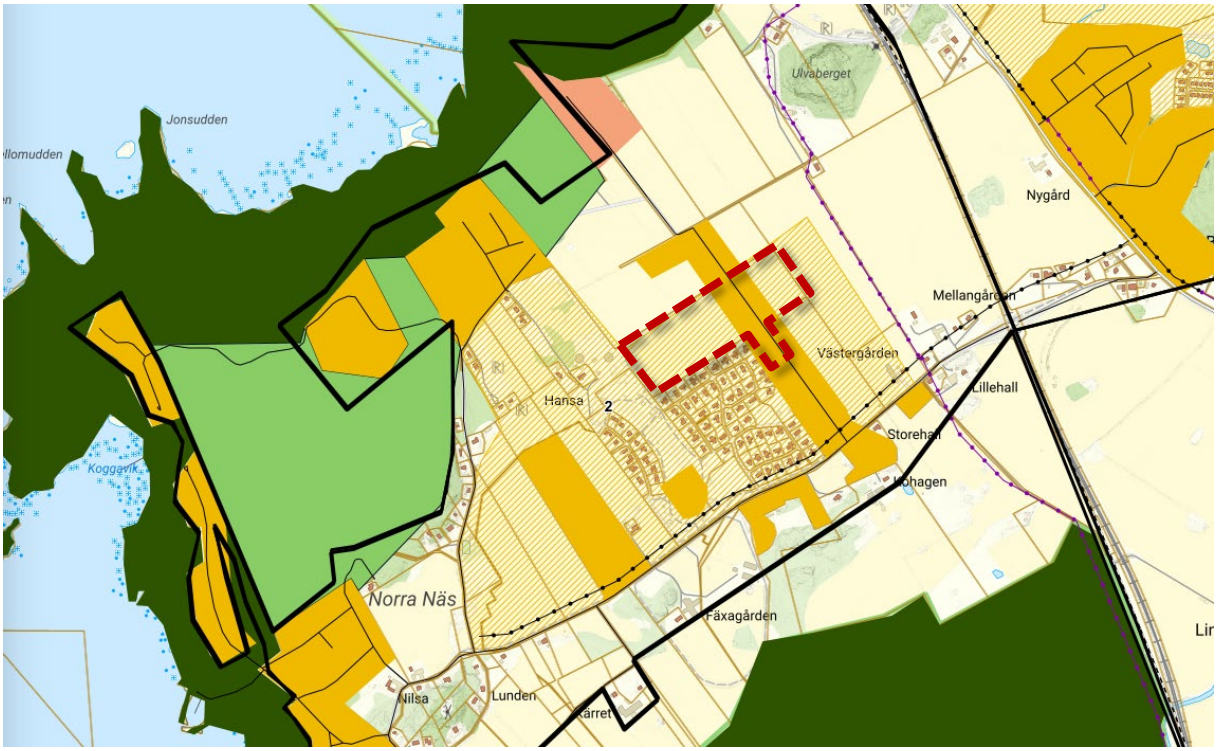
Jordbruksmarkens betydelse för kommunens livsmedelsförsörjning blir en alltmer angelägen fråga i samhällsplaneringen. Kommunens inriktning är att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, men att tätortsutveckling i vissa fall kan väga tyngre än jordbruksintresset.

Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts, och ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

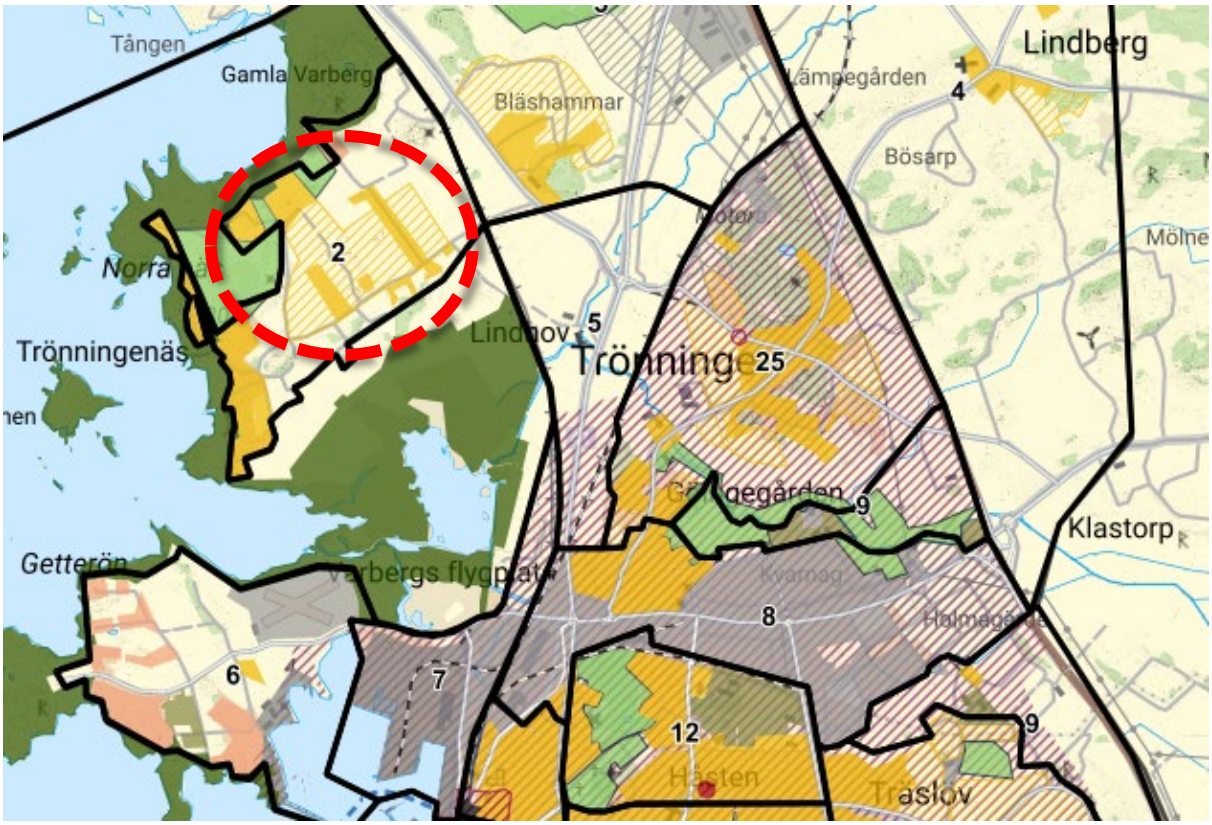
Fördjupad översiktsplan för stadsområdet

I fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet antagen 15 juni 2010 anges inre Trönningenäs som ett utbyggnadsområde för bostäder. Där aktuellt planområde är utpekat som befintlig bebyggelse samt som område möjligt att utveckla med bebyggelse. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande av den fördjupade översiktsplanen framfört att föreslagen utveckling av Trönningenäs ligger inom riksintresseområde för 4 kap MB. Inom sådant område kan utveckling ske främst inom befintlig tätort och Trönningenäs kan inte anses vara en egen tätort eller ingå i Varberg tätort. Vidare nämner man att framtida eventuell utbyggnad får prövas närmre i en detaljplaneprocess.

Många är intresserade av att bosätta sig inom kommunen. Samtidigt finns här många allmänna intressen och värden att beakta enligt Miljöbalken. I första hand hänvisas därför exploatering till de utpekade utvecklingsområdena samt till de nya utpekade verksamhetsområdena. Utanför utvecklingsområdena tillåts ingen ny samlad bebyggelse utan nya bebyggelsegrupper i kustområdet ska koncentreras till de utpekade utvecklingsområdena. Den restriktiva hållningen beror på att kommunen vill säkerställa att det byggs på rätt ställen så att vi får en hållbar samhällsstruktur för vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik, skolor och annan kommunal service för kommunens invånare och för att värna och utveckla turism, jordbruk, naturvärden samt kontakten med havet. Med spridd bebyggelse kan de kommunalekonomiska kostnaderna öka. VA, dagvatten och tillfartsvägar måste kunna lösas på ett fullgott sätt. För att skydda jordbrukets intressen ska nya bostäder inte placeras så att det hindrar befintlig djurhållning eller annan jordbruksverksamhet, särskilt i områden med värdefull jordbruksmark.



Utdrag ur gällande FÖP för stadsområdet för Varbergs kommun. Aktuellt område inom rödstreckad linje. Nedan Trönningenäs (2) i förhållande till stadsområdet.

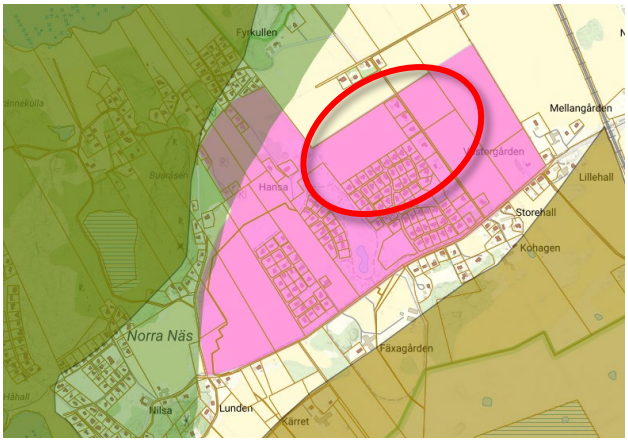


Planprogram

Aktuellt planområde omfattas av planprogram för Trönningenäs inre framtaget 2005.

Planprogrammets karta, aktuell plan omfattar område C2 och C3, rödstreckad linje.

I planprogrammet föreslås området byggas ut i etapper med villabebyggelse på relativt stora tomter på ca 1200–1400 m². Området är uppdelat i delområden och mellan dessa och mot omgivningen finns öppna landskap som kan bestå av jordbruks- rekreations- och naturområden som delar upp bebyggelsen i större landskapselement. Sammanlagt bedömdes området skapa ca 250 bostäder, eventuellt fler om området får en tätare bebyggelse.



Kartan ovan till vänster visar planprogrammets läge i förhållande till riksintresset för friluftsliv, grön nyans, och riksintresset för naturvård både norr och söder om, gulare nyans, enligt 3 kap 6 § MB. Utöver dessa gäller även riksintresset för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB) och högexploaterad kust (4 kap 4 § MB) över hela området.

Bostadsförsörjning

Varbergs kommun har en *Bostadsförsörjningsstrategi* (antagen av KF 2021-09-14) samt en *Utbyggnadsplan för bostäder* (antagen av KS 2019-04-30).

Exploatering av jordbruksmark

Alternativa lokaliseringar

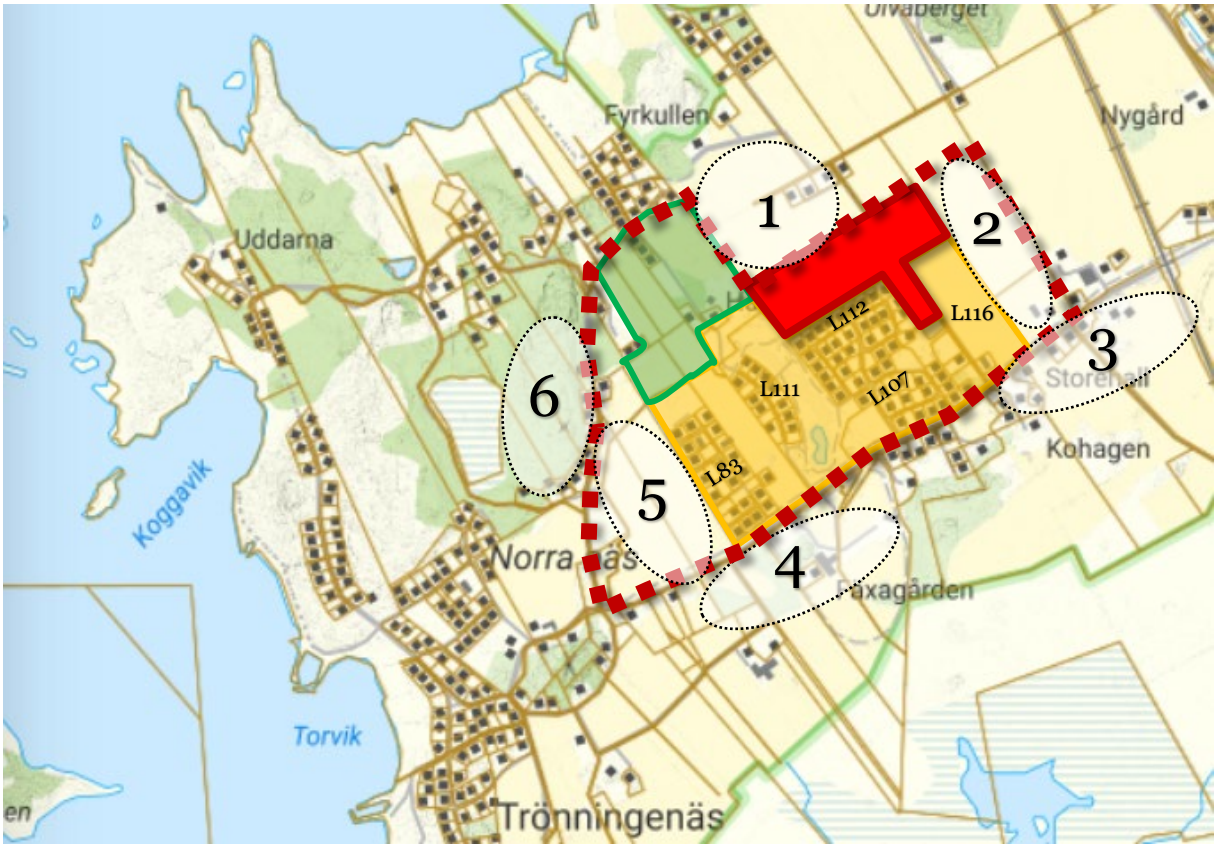
Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken, måste kommunen visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för den tänkta exploateringen.

Då staden och kommunens övriga tätorter i mångt och mycket är omgivna av jordbruksmark är ianspråktagande av en viss andel jordbruksmark oundvikligt för att tillgodose kommunens utveckling och växande. Ur en allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till staden och tätorterna, med t.ex. närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Utvidgning och komplettering av redan befintliga stadsdelar och orter är ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter ofta det mest hållbara.

Det aktuella planområdet jämförs här, med alternativa lokaliseringar i likvärdig storlek inom närområdet, enligt följande parametrar:

- Är lokaliseringen utpekat i ÖP/FÖP?
- Består lokaliseringen av brukningsvärd jordbruksmark med sammanhållna större arealer?
- Bidrar lokaliseringen till fragmentering av jordbruksmark/närhet till brukningscentrum?
- Knyter lokaliseringen an till, och kompletterar befintligt bostadsområde? Kan exploatering bidra till varierad bostadsbebyggelse i området?
- Medger lokaliseringen en närhet till skola med en trygg skolväg?
- Är lokaliseringen kollektivtrafikförsörjt? Finns det gång- och cykelvägnät till lokaliseringen, eller möjligheten att koppla på nätet?
- Finns utbyggd teknisk infrastruktur i lokaliseringens närhet?
- Förekommer potentiella störningar från väg och järnväg?
- Avgränsas lokaliseringen med barriärer, som kan försvåra ett tryggt vardagsliv och användandet av hållbara transporter?
- Berörs lokaliseringen av riksintressen eller andra allmänna intressen?

Följande andra områden har utretts för detaljplanering:



Kartan visar Trönningenäs med omnejd. Planprogrammets gräns är markerad i prickad röd linje. Grönmarkerade delar är pågående detaljplaner. Röd markerat är aktuellt planområde. Numrerade områden med svart kantlinje är de olika alternativa lokaliseringarna som har utretts. Intilliggande områden med detaljplaner är markerade i orange.

Föreslaget planområde

Planområdet är utpekat som föreslagen blandad bebyggelse i FÖP stadsområdet och i planprogrammet för Trönningenäs inre. Av de etapper som finns med i planprogrammet är fyra redan utbyggda och ytterligare två, utöver det aktuella planförslaget, är under planläggning eller utbyggnad.

- Marken är jordbruksmark av klass 6.
- Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används området för jordbruk.

Marken består till stor del av jordbruksmark som tidigare använts som betesmark. Befintliga stenmurar delar upp marken i mindre delområden. Inom och direkt utanför planområdet finns ett antal befintliga bostäder och fritidshus. Planområdet ligger som en förlängning av det redan utbyggda området inom detaljplan L107 och L112 (gult område, se karta ovan). Samt det pågående utbyggnadsområdet inom detaljplan L116 (gult område, se karta ovan).

Exploateringen är en fortsatt utveckling av området i enlighet med planprogrammet som är lokaliserat norr om Trönningenäsvägen. Därmed är närområdet inte avskilt genom några större genomgående barriärer.

Det föreslagna exploateringsområdet ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB, delvis inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och gränsar till riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Området är redan omgärdat av bostäder och relativt fragmenterad jordbruksmark med ineffektiva brukningsenheter där även brukningscentrum saknas.

Alternativ lokalisering 1

Lokalisering 1 är inte utpekat i FÖP/planprogram.

Marken består av större sammanhållen jordbruksmark som avgränsas av väg och stenmur i öst och väst. I mitten finns en rad med 4 befintliga bostäder.

Lokaliseringen ligger i direkt anslutning till föreslagen bebyggelse inom planprogrammet där de närmsta etapperna har en pågående planering men är ännu ej utbyggda.

Då lokaliseringen skulle innebär en utvidgning av planprogrammet finns möjlighet att nyttja vägar och andra trafiksäkra kopplingar mot förskola och skola. Trönningenäs är ännu inte kollektivtrafikförsörjt mer än genom anropsstyrd kollektivtrafik vilket innebär att området främst blir bilburet. Även annan teknisk infrastruktur kan finnas i anslutning till området vid ett utbyggt planprogram.

Lokalisering 1 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB, delvis inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och gränsar till riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Området ligger även i närheten av område med höga naturvärden Natura 2000-område och gränsar till ett naturreservat.

Alternativ lokalisering 2

Lokalisering 2 är utpekat som föreslagen blandad bebyggelse i FÖP stadsområdet och planprogrammet för Trönningenäs inre. Av de etapper som finns med i planprogrammet är fyra redan utbyggda och ytterligare tre är under planläggning. Lokalisering 2 bedöms inte vara aktuell för planläggning ännu, utan en möjlig senare utvidgning av området.

Lokalisering 2 består av en större gårdsbebyggelse och ett intilliggande område sammanhållen jordbruksmark. Då fastigheten fortsätter norrut innebär det ett ianspråktagande samt en fragmentering av jordbruksmarken.

Lokaliseringen skulle innebära att den östligaste etappen av de utpekade områdena inom planprogrammet togs i anspråk och därmed finns det möjlighet att nyttja vägar och andra trafiksäkra kopplingar mot förskola och skola. Trönningenäs är ännu inte kollektivtrafikförsörjt mer än genom anropsstyrd kollektivtrafik vilket innebär att området främst blir bilburet. Även annan teknisk infrastruktur finns i anslutning till området.

Som planprogrammets östligaste utpekade område ligger det närmst järnvägen i öster som är beläget ca 300 meter bort. Närheten till järnvägen kan innebära påverkan från buller och blir en barriär i landskapet.

Lokalisering 2 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

Alternativ lokalisering 3

Lokalisering 3 ligger söder om Trönningenäsvägen som inte är utpekat i FÖP/planprogram. Trönningenäsvägen utgör en av gränserna söderut för vart det är möjligt med tillkommande bebyggelse enligt FÖP/planprogram. För denna del är området även utpekat i FÖP som en del av kustområdet som ska bestå som naturområde på grund av dess höga naturvärden, framför allt för fåglar.

Lokalisering 3 har befintlig bebyggelse närmst norrut mot Trönningenäsvägen och utgör söderöver ett större område sammanhållen jordbruksmark. Jordbruksmarken sträcker sig över två fastigheter med en väg och en åkerholme som delar upp området i två delar.

Lokalisering 3 har möjlighet att nyttja befintliga vägkopplingar och andra trafiksäkra kopplingar mot förskola och skola. Trönningenäs är ännu inte kollektivtrafikförsörjt mer än genom anropsstyrd kollektivtrafik vilket innebär att området främst blir bilburet.

Annan teknisk infrastruktur finns till viss del i anslutning till området men kan behöva byggas ut något då det inte ansluter till planprogramområdet.

Direkt öster om lokalisering 3 går järnvägen vilket skulle innebära påverkan från buller samt inskränkning av möjlig mark att bebygga utifrån ett säkerhetsavstånd.

Trönningenäsvägen kan upplevas som en barriär i sammanhanget då bebyggelsen som är utbyggd inom planprogrammet mestadels är lokaliserat norr om Trönningenäsvägen.

Lokalisering 3 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB och inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

Alternativ lokalisering 4

Lokalisering 4 ligger precis som lokalisering 3 söder om Trönningenäsvägen som inte är utpekat i FÖP/planprogram. Trönningenäsvägen utgör en av gränserna söderut för vart det är möjligt med tillkommande bebyggelse enligt FÖP/planprogram. För den södra delen av lokaliseringen är området utpekat i FÖP som en del av kustområdet som ska bestå som naturområde.

Lokalisering 4 har möjlighet att nyttja befintliga vägkopplingar och andra trafiksäkra kopplingar mot förskola och skola. Trönningenäs är ännu inte kollektivtrafikförsörjt mer än genom anropsstyrd kollektivtrafik vilket innebär att området främst blir bilburet. Annan teknisk infrastruktur finns till viss del i anslutning till området men kan behöva byggas ut något då det inte ansluter direkt mot planprogramområdet.

Trönningenäsvägen kan upplevas som en barriär i sammanhanget då mestadels av bebyggelsen som är utbyggd inom planprogrammet är lokaliserat norr om Trönningenäsvägen.

Lokalisering 4 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB och gränsar till/ligger delvis inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

Alternativ lokalisering 5

Lokalisering 5 är utpekat som föreslagen blandad bebyggelse i FÖP stadsområdet och planprogrammet för Trönningenäs inre. Av de etapper som finns med i planprogrammet är fyra redan utbyggda och ytterligare tre är under planläggning. Lokalisering 5 bedöms inte vara aktuell för planläggning ännu, utan som en framtida möjlig utvidgning av området.

Lokalisering 5 består av två större fastigheter med sammanhållen jordbruksmark, en avgränsande trädrad skiljer fastigheterna åt på mitten. Fastigheterna avgränsas i söder av Trönningenäsvägen och i norr/väster av Buaråsvägen.

Lokaliseringen skulle innebära att den västligaste etappen av de utpekade områdena inom planprogrammet togs i anspråk och därmed finns det möjlighet att nyttja vägar och andra trafiksäkra kopplingar mot förskola och skola. Trönningenäs är ännu inte kollektivtrafikförsörjt mer än genom anropsstyrd kollektivtrafik vilket innebär att området främst blir bilburet. Även annan teknisk infrastruktur finns i anslutning till området.

Lokalisering 5 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB samt gränsar till riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB i väster.

Alternativ lokalisering 6

Lokalisering 6 är i FÖP utpekat som natur och ligger inom riktlinjeområde 1 vilket utgör kustområdet, som föreslås bestå som natur. Här får inga åtgärder vidtas som förändrar områdets karaktär som natur-, bad- och friluftsområde. Det får heller inte tillkomma någon ny bebyggelse annat än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet. Här finns naturvärden i form av skog och våtmarker i dess anslutning som hyser högre naturvärden och bildar en viktig grönstruktur och spridningsstråk för växt- och djurlivet på Trönningenäs.

Lokalisering 6 ligger väster om planprogrammet och Buaråsvägen, det utgörs av skog och är kuperat med stora höjdskillnader.

Lokaliseringen och dess förutsättningar innebär att det skulle vara svårt att ansluta området till befintlig infrastruktur utan stora ingrepp i området. I övrigt skulle området kunna kopplas på den befintliga infrastruktur som finns på Trönningenäs men där Buaråsvägen inte utgör en väg enligt kommunal standard.

Lokalisering 6 ligger inom område med riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB samt inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

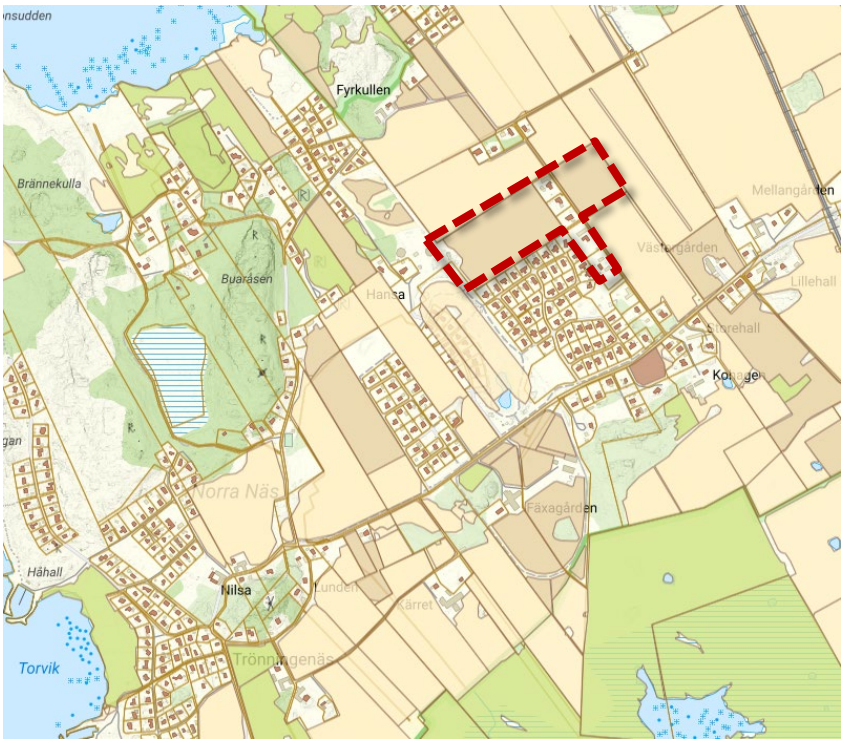
Bedömning

I detta avsnitt presenteras slutsatserna kring varför kommunen föreslår att den föreslagna lokaliseringen är den lämpligaste - trots att den är lokaliserad på jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark

Den föreslagna exploateringen är belägen på mark som till stor del är jordbruksmark, och klassas för dessa delar i laglig mening som brukningsvärd. Arealen är begränsad och bedöms inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden kan vi dra följande slutsatser. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.



Kartan till vänster visar områdets åkermark enligt databas för jordbruksblock från Jordbruksverket, 2022.

Grön färg markerar bete, beige färg indikerar åker och ljusbrun åkermark – långliggande vall.

Flera av de alternativa lokaliseringarna ligger på jordbruksmark. En av de alternativa lokaliseringarna är beläget på område som idag är naturmark med kuperad terräng som hyser stora naturvärden i form av ett sammanhängande naturområde och viktig spridningskorridor för djur- och växtlivet.

På Trönningenäs finns det ett stort intresse av att utveckla marken för bostäder. I jämförelsen med alternativa lokaliseringar innebär samtliga ianspråktagande av en större sammanhållen och mindre fragmenterad jordbruksmark än planförslaget.

Väsentligt samhällsintresse

Planförslaget innebär att ett väsentligt samhällsintresse uppfylls eller tas tillvara, såsom bostadsförsörjning och sammanhållen bebyggelse. Genom föreslagen exploatering kompletteras befintliga utbyggnadsområden inom planprogrammet på Trönningenäs med bostäder och bidrar till attraktiva boendemöjligheter. Ianspråktagandet av den brukningsbara jordbruksmark bedöms i detta fall som motiverad, och utgör ett större samhällsintresse än ett bevarande av jordbruksmarken.

Alternativa lokaliseringar

Det aktuella planområdet är utpekat för utveckling av blandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet från 2010 (FÖP) och omfattas av planprogram för Trönningenäs inre.

Av de listade alternativa lokaliseringarna (1–6) har i FÖP och planprogram enbart två stycken, 2 och 5, pekats ut som lämpliga utbyggnadsområden för bebyggelse. Dessa två, som ligger i den östra respektive västra delen av föreslagen utveckling av Trönningenäs inre, bedöms vara en lämplig utvidgning av Trönningenäs inre som kommande etapper. FÖP:en har gjort en tydlig avgränsning kring möjlig utveckling för bebyggelse inom utpekat område norr om Trönningenäsvägen. En bit söder om Trönningenäsvägen samt naturområdet väster om Buaråsvägen, pekas ut som riktlinjeområde 1 – kustområdet, som föreslås bestå som natur där inga åtgärder får vidtas som förändrar områdets karaktär som natur-, bad- och friluftsområde. Det får heller inte tillkomma någon ny bebyggelse annat än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet.

Genom att följa de av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet utpekade områdena för utveckling av bebyggelse säkerställs det att vi får en hållbar samhällsstruktur för vatten och avlopp, vägar, gång och cykel, kollektivtrafik, skolor och annan kommunal service för kommunens invånare och värnar därmed värden som turism, jordbruk, naturvärden samt kontakten med havet. Då det föreslagna området knyter an till befintliga detaljplaner och nyttjar därmed redan utbyggd infrastruktur som bidrar till en hållbar förtätning. Placering nära befintlig bebyggelse är den mest effektiva lokaliseringen med tanke på transporter och ekonomi. Fördelarna med att ta marken i anspråk för bostadsutbyggnad bedöms därför överväga nackdelarna med att jordbruksmark försvinner.

Stora delar av Varbergs kommun består av jordbruksmark. Flera av de alternativa lokaliseringarna utgör brukningsvärd jordbruksmark och bedöms inte av den anledningen vara bättre eller sämre lämpad för ett ianspråktagande av jordbruksmarken. I jämförelsen med de alternativa lokaliseringarna utgör aktuellt planområde det område som tar minst andel sammanhållen jordbruksmark i anspråk.

Samtliga lokaliseringar ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB och riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Några av de alternativa lokaliseringarna ligger dessutom i anslutning till eller inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

Sammanfattningsvis är bedömningen att en mindre andel brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk genom det aktuella planförslaget, i jämförelse med alternativen är planförslaget det

område som tar minst andel sammanhållen jordbruksmark i anspråk. Utifrån att marken tas i anspråk för en sammanhållen bebyggelse som möjliggör utveckling av bostäder utgör det ett väsentligt samhällsintresse.

I jämförelse med alternativa lokaliseringar är det aktuella planförslaget utpekat i FÖP och planprogram, vilket även lokalisering 2 och 5 är. Samtliga kan bygga vidare på en redan utbyggd infrastruktur dock tar lokalisering 2 och 5 ett något större område sammanhållen jordbruksmark i anspråk. I jämförelsen med övriga lokaliseringar så utgör det aktuella planförslaget det bättre alternativet utifrån andel jordbruksmark som tas i anspråk, utifrån om det är utpekat i FÖP eller planprogram samt utifrån påverkan på riksintressen och naturområden. Aktuellt planförslag innebär en utvidgning av befintlig bebyggelse vilket bedöms vara ekonomiskt och ekologiskt mest hållbart.

Slutlig bedömning

Den slutliga bedömningen, baserat på sammanställningen ovan, är att utveckling av det aktuella planområdet bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i ett attraktivt område med nära anslutning till staden. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Det föreslagna planområdet är tillsammans med två alternativa lokaliseringar utpekade i den fördjupade översiktsplanen och planprogrammet, där de andra två utgör större sammanhängande jordbruksmark. I förhållande till riksintressena och andra naturvärden bedöms den föreslagna lokaliseringen ha en bättre placering jämfört med vissa av de andra lokaliseringarna som ligger mer eller mindre inom områden som har större betydelse för växt- och djurlivet.

Genom att bygga vidare på området inom planprogrammet kan man bygga vidare på en redan sammanhållen bebyggelse och nyttja befintliga infrastruktur och koppla samman med detta.